

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 12226** *Resolución de 28 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de modificación de superficie de determinadas fincas y se deniega la inscripción respecto de una cuarta parte indivisa de otra.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Salvador M. L., en su propio nombre y en el de sus hermanos, doña María Josefa, don Rafael, don Antonio, doña Remedios, doña María Petra, doña Josefa María, doña Antonia, doña María Inmaculada y doña Ana María M. L., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, don Óscar Eimil Trasancos, por la que se suspende la inscripción de modificación de superficie de determinadas fincas y se deniega la inscripción respecto de una cuarta parte indivisa de otra.

Hechos

I

Mediante escritura de adición y adjudicación de herencia autorizada por el notario de Chiclana de la Frontera, don José Manuel Páez Moreno, el día 28 de enero de 2014, se efectúan las operaciones particionales correspondientes por el fallecimiento de don S. M. R. Entre las fincas inventariadas figura la mitad indivisa de la finca registral número 519 que se dice adquirida por el causante en pago de sus gananciales al fallecimiento de su esposa, según escritura otorgada el día 31 de marzo de 2004, en la cual el causante se adjudicó la restante mitad de la finca en usufructo vitalicio, asignándose a sus diez hijos por partes iguales la nuda propiedad de dicha mitad, solicitándose la cancelación de dicho usufructo. Asimismo en el otorgan séptimo –actualización de la cabida– solicitan la rectificación de las fincas registrales números 1.847, 9.657, 9.658 y 11.537.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente calificación: «El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir parcialmente su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera N° 1 a su cargo en base a los siguientes: Antecedentes de Hecho I E. M. C. presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera N° 1, provincia de Cádiz, escritura de Herencia otorgada en Chiclana de la Frontera, ante el Notario José Manuel Páez Moreno, el día veintiocho de enero de dos mil catorce, con el número 80 de protocolo. II En virtud de dicha presentación se efectuó a las trece horas y veinticinco minutos del día seis de junio de dos mil catorce el asiento de presentación número 648/0 del Diario de Operaciones número 191 del mencionado Registro, pasando para su despacho definitivo el nueve de junio de dos mil catorce. III El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera N° 1, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación y que impiden parcialmente su inscripción. Hechos y fundamentos de Derecho Vistos los

artículos 18, 19, 19 bis, 20 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, y el principio de tracto sucesivo, resulta que no puede practicarse la inscripción de las fincas registrales 1.847, 11.537, 9.657 y 9.658. con la descripción actualizada contenida en el título modificando la superficie de las mismas, ya que sus respectivas cabidas ahora declaradas no se acreditan adecuadamente por alguno de los medios que establece el artículo 298 del RH. No obstante las inscripciones solicitadas se han practicado con las descripciones que figuran en el Registro. Asimismo, se ha practicado la inscripción de la finca número 519, solo en cuanto a una cuarta parte indivisa de la misma, que es la participación que figuraba inscrita a nombre del causante-transmitente, por aparecer inscrita a nombre de personas distintas del mismo. Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender parcialmente la inscripción solicitada de la modificación de superficie respecto de las fincas 1.847, 11.537, 9.657 y 9.658 indicadas, y denegar la inscripción respecto de una cuarta parte indivisa de la finca 519, por los motivos expresados. Esta nota de calificación se notifica con arreglo a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en la forma establecida por los artículos 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al funcionario autorizante del documento y al presentante. La anterior nota de calificación (...) En Chiclana de la Frontera a 24 de junio de 2014. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Óscar Eimil Trasancos con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, que fue notificada el 1 de julio de 2014, don Manuel Salvador M. L., en su propio nombre y en el de sus hermanos, doña María Josefa, don Rafael, don Antonio, doña Remedios, doña María Petra, doña Josefa María, doña Antonia, doña María Inmaculada y doña Ana María M. L., interpuso recurso mediante escrito, de fecha 30 de julio de 2014, en el que, resumidamente, hace las siguientes alegaciones: «Primera.–Respecto a la denegación de la inscripción de la finca registral 519.–(...) Existe un error en la calificación ya que Don S. M. R., padre de los dicentes y causante de dicha escritura, era titular de la mitad indivisa de la referida finca. Dicha mitad fue indivisa fue adquirida en pago de sus gananciales tras el fallecimiento de su esposa, D^a A. L. V., según escritura (...) otorgada el día 31/03/2004 (...) El matrimonio adquirió el 100% de la finca mediante escritura de compraventa a D. A. M. P. y D. R. M. R. de fecha 5/12/1945 (...) Por tanto, fallecida D^a A. L. V., D. S. M. R. adquirió, en pago de su mitad de gananciales, el pleno dominio de una mitad indivisa, y el usufructo de la otra mitad. Y fallecido éste, debe inscribirse la mitad indivisa que le correspondía a nombre de sus herederos. Se desconoce si el error está en la calificación o en la inscripción anterior (...) pero en ambos casos se solicita la rectificación, y en consecuencia, que se proceda a inscribir el 100% de su titularidad (...) Segunda.–Respecto a la suspensión de la rectificación de la superficie. Se dice en la calificación recurrida que las descripciones actualizadas de las cabidas (...) no se acreditan por alguno de los medios señalados en el art. 298 del RH. El punto 3 del citado artículo 298 prevé que podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de los títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente, estableciendo a continuación que en todo caso podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita. Entendemos que se han cumplido los requisitos para que se proceda a la rectificación de la cabida en cada una de las fincas solicitadas (...)» En cuanto a la finca registral número 1.847 por cuanto se acompaña a la escritura la certificación catastral en

la que aparecen como titulares los herederos de don S. M. R., que permite la perfecta identificación de la finca. Además, la diferencia de cabida pretendida, 1.600 metros cuadrados, suponen un 17,89% de la superficie inscrita y por tanto inferior a la quinta parte de la cabida inscrita; Respecto a la finca 11.537, se acompaña asimismo la certificación catastral que comprende no sólo ésta, sino dos fincas más de la misma herencia, cuya cabida permanece invariable. Puede, por tanto, identificarse perfectamente el conjunto formado por las tres fincas, aparecen como titulares los hermanos M. L. y, además, la diferencia pretendida, 1.346 metros cuadrados, tampoco supera la quinta parte de la superficie inscrita (supone un 15,05%), y Por último, en cuanto a las fincas 9.657 y 9.658, respecto de las que se pretende una reducción de cabida, después de justificar en idénticos términos su inscripción, reconoce que se ha omitido la incorporación de la certificación catastral. Termina solicitando la revocación de la nota de calificación.

IV

El registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, don Óscar Eimil Trasancos, emitió su informe con fecha 6 de agosto de 2014, manteniendo íntegramente su nota calificación, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 199 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53.8 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 17 de junio de 2002, 3 de febrero y 17 de mayo de 2003, 13 de octubre de 2008, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 21 de noviembre de 2012, 25 de febrero, 3 y 4 de abril, 6 de mayo y 28 de agosto de 2013 y 3 de marzo y 24 de julio de 2014.

1. Como cuestión procedimental previa cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido esta Dirección General reiteradamente, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En el caso de la nota de calificación impugnada el registrador se limita a afirmar que no puede practicarse la inscripción de las fincas registrales 1.847, 9.657, 9.658 y 11.537 con la descripción actualizada contenida en el título modificando la superficie de las mismas, ya que sus respectivas cabidas ahora declaradas no se acreditan adecuadamente por alguno de los medios que establece el artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

Siendo así que, en cuanto a dos de las fincas, como veremos más adelante, se insertan las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, medio

contemplado en el citado artículo, y de la expresión «adecuadamente» no puede inferirse el motivo concreto por el que el registrador llega a tal conclusión.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

2. En cuanto al fondo del recurso, en primer lugar y atendiendo al orden de las alegaciones, hace referencia el recurrente a la denegación de inscripción en cuanto a una cuarta parte indivisa de la misma la finca número 519. El defecto no debe sino confirmarse. Dicha porción figura inscrita a nombre de personas distintas del causante y la misma denegación se efectuó al inscribir el título de adquisición a que hace alusión el recurrente, escritura de herencia otorgada el 31 de marzo de 2004, tal y como consta en la copia que el propio recurrente aporta, por aparecer inscrita a nombre de don A. M. S. Por lo tanto, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no procede la inscripción de la porción de la que según el Registro el causante no es dueño. Deberá por tanto reanudarse el tracto interrumpido. No se deduce de la documentación aportada que se haya producido ningún error registral y en cualquier caso el recurso no tiene por finalidad ni es el instrumento adecuado para la rectificación del Registro.

3. En cuanto a la suspensión de la inscripción de las fincas registrales 1.847 y 11.537, con la descripción actualizada contenida en el título modificando la superficie de las mismas el recurrente en su escrito alude a los distintos párrafos del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, pero hace una interpretación inexacta de los mismos, dicho artículo distingue entre los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, que se podrán inscribir con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 3 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, y, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita que podrán hacerse constar en el Registro como rectificación de superficie. Del escrito del recurso parece desprenderse que entiende que siendo la diferencia de cabida inferior a la quinta parte, el exceso se puede inscribir. En este caso el exceso es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, es decir inferior al 20% de dicha superficie, pero superior a la vigésima parte de la cabida inscrita, es decir al 5% de dicha superficie.

Debe por tanto apoyarse el exceso en la certificación catastral y para ello es indispensable que la finca esté absolutamente identificada de forma que no quepan dudas sobre la correspondencia entre la parcela registral y la catastral.

En este sentido no puede mantenerse la afirmación de la perfecta identificación de las fincas pues no sólo existe la diferencia superficial antes reseñada. Así, en cuanto a la finca 1.847, hay divergencias respecto a los linderos, más concretamente en cuanto al lindero Este y en cuanto a la finca 11.537, el hecho de comprender la certificación catastral dentro de su perímetro varias fincas registrales hace imposible determinar cuál es la superficie real de cada una de estas respecto de la parcela catastral, no bastando la mera atribución por parte de los interesados.

4. Por último en cuanto a las fincas 9.657 y 9.658, al no haberse aportado con el título presentado certificación catastral alguna, no resulta justificada la diferencia en la cabida cuya inscripción se pretende, sin que pueda tenerse en cuenta la certificación catastral que se acompaña al escrito del recurso pues no fue presentada en tiempo y forma a la hora de efectuarse la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.